

891
13.6.94

2-1628

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי
מועצה מקומית ביר אל מכסור

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

83711 ע' אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 2.11.94 לאשר את התכנית.

סגנית-ל-תכנון יו"ר הועדה המחוזית

83711 ע' הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4266
מיום 11.12.94 התעלה לא 997

תכנית "מרכז אזרחי ומסחרי"
שינוי לתכנית מתאר מס' 693/ג-8371/ג

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
הגליל המרכזי

תכנית מס' 8371 ע' 62/93
הועדה המקומית בשיבתה מס' 8/93
מיום 24.11.93 החליטה להמליץ
על אישור התכנית הנקובה לעיל.

י"ר הועדה
מתחם הועדה

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי
מועצה מקומית ביר אל מכסור

1.1 כללי:

- 1.1 השט והחלות: תכנית זו תכנית מס' 8371/ג שתקרא "מרכז אזרחי ומסחרי" ותחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתקנון זה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2 יחס לתכניות קודמות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 693/ג ושינוי לתכנית ג/7403 הנמצאת בתהליכי הפקדה. כל סתירה בהוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית הנ"ל - הוראות תכנית זו עדיפות.
- 1.3 מסמכי התכנית: תקנון בן 9 דפים, תשריט בקנ"מ 1:500 ונספח בינוי בקנ"מ 1:250 בן 2 גליונות - מחייב.
- 1.4 מטרות התכנית:

א. איחוד חלקות מס' 86 ומס' 83.

ב. שינוי ייעוד משטח מגורים למרכז אזרחי משולב במסחר ושינוי ייעוד חלקי משטח ציבורי פתוח לייעודים שונים.

ג. הוראות בינוי לשטח:

1. הגבלת גובה הבניינים
2. פתיחות לנוף בין הבניינים
3. יצירת ככר עירונית

ד. הגדרת מהות המבנים:

1. בנין מועצה
2. בנין מרכז תרבות נוער וספורט
3. מבני חנויות ומשרדים

ה. יצירת שטח ירוק הפתוח לציבור.

ו. הסדרת דרכי גישה וחניות למרכז האזרחי המסחרי.

ז. הוראות בניה והנחיות בעיצוב אדריכלי.

1.5 בעלי הקרקעות: מנהל מקרקעי ישראל.

1.6 יוזם התכנית: המועצה המקומית ביר אל מכסור.

1.7 מגיש התכנית: המועצה המקומית ביר אל מכסור.

1.8 עורך התכנית: אדריכל קסל נתן רח' קק"ל 26, קרית טבעון 36000 טלפון 04-833485

1.9 מיקום התכנית: גוש 10502 חלקות 83, 86, 184, 186, 266, 270 (חלק), 310 (חלק), 287 (חלק), .

1.10 שטח התכנית: סה"כ כ - 16,521 מ"ר.

2. ביאור סימני החשויט:

<u>הסימון בחשויט:</u>	<u>הבאור:</u>
קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צבוע בצבע חום	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע בצבע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
שטח צבוע בצבע חום מותחם בקו בצבע חום	שטח למבני ציבור
שטח צבוע בפסים בצבע אפור-והום לסרוגין	אזור מרכז מסחרי ואזרחי משולב
שטח צבוע בצבע אפור	שטח למסחר
שטח צבוע בצבע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע בצבע ירוק בהיר מותחם בקו ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
קו בצבע סגול	חזית מסחרית
שטח מסומן בקווים אלכסוניים בצבע התשריט	מעבר מקורה להולכי רגל
שטח המסומן במשנצות	שטח לחניה
שטח מנוקד	מבנה קיים
שטח צבוע בצבע צהוב	מבנה להריסה
אות ומספר לידה	ייעוד חלק מהחלקה
קו רצוף ועיגול ממוספר בצבע ירוק	גבול חלקה קיימת ומספרה
קו מקווקו ועיגול ממוספר בצבע ירוק	גבול חלקה לביטול ומספרה
קו רצוף ועיגול ממוספר בצבע שחור	גבול חלקה מוצעת ומספרה
קו רצוף בצבע אדום	קו בניין

3. רשימת תכליות ושימושים:

תכלית	שימושים מותרים
3.1 שטח למסחר	משרדים, חנויות, שרותים, עסקיים ואישיים, בתי קפה ומסעדות.
3.2 שטח למבני ציבור	א. בניין המועצה ב. מרכז תרבות נוער וספורט ג. שטח ביה"ס - מבנה ביה"ס קיים. לא תותר בניה נוספת בשטח שימש כחצר ביה"ס.
3.3 שטח ציבורי פתוח במגרשים החדשים מס' 9,8	א. ככר ציבורית מרוצפת. ב. מונן היתר להצבת ריהוט בתי קפה בשטח שלא יעלה על 10% מהשטח הנ"ל. גינה ציבורית.
3.4 שטח פרטי פתוח (מסומן באותיות פ-א1, פ-א2, פ-א3, פ-א4, פ-א5)	א. תנתן זכות מעבר לציבור ב. מעברים להולכי רגל ורכב חרום. ג. תותר הצבת ריהוט בתי קפה בשטח שלא יעלה על 10% מהשטח הנ"ל. ד. לא תותר הקמת גדרות לתיחום השטח ה. השטחים הפרטיים הפתוחים הנכללים בככר העירונית ובדרכי הגישה אליה ייבנו ברצף ובהתאמה מלאה לתכנית הככר שתפורט ע"י הרשות המקומית.
3.5 מעבר מקורה להולכי רגל (מסומן באותיות פ-א1, פ-א2, פ-א3, פ-א4)	מעבר מקורה ומרוצף להולכי רגל.
3.6 אזור מרכז אזרחי מסחרי משולב	בניני בריאות, תרבות, מסחר ומשרדים.
3.7 חניה (מסומן באותיות ח-א1, ח-א3, ח-א4, ח-א12)	ייתקנו 55 מקומות חניה.

4. פיתוח השטח:

- 4.1. הקירות התומכים יהיו עשויים מאבן טבעית מקומית.
- 4.2. המדרגות יהיו עשויות מאבן גלילית בעובי 5 ס"מ בעיבוד "משמש".
- 4.3. יש לטעת עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות בצפיפות של 4 עצים ל - 1000 מ"ר.
- 4.4. את עודפי הקרקע החפורה יש לפנות לאזור המאושר לכך.

5. הוראות בניה:

5.1. קווי בנין: בהתאם לתשריט בקנ"מ 1:500

- קו בנין צפוני למבני המסחר 5 מ' רוחב המבנה 18.00 מ'
- קו בנין צפוני למבנה המועצה 3 מ' רוחב המבנה 21.20 מ'
- קו בנין מזרחי למבנה המסחר 3 מ' רוחב המבנה 18.00 מ'
- קו בנין מערבי למבנה המסחר העליון 5 מ' רוחב המבנה 18.00 מ'
- קו בנין מערבי למבני המסחר התחתון 11 מ' רוחב המבנה 18.00 מ'
- קו בנין דרומי למבנה המתנ"ס 0 מ' רוחב המבנה 18.00 מ'
- רוחב מבנה הכניסה 5 מ'
- קו בנין מערבי ודרומי למבנה באזור אזרחי מסחרי 5 מ'
- קו בנין צפוני ומזרחי למבנה באזור אזרחי מסחרי 3 מ'

5.2. קביעת מפלס ק. הכניסה מהככר, גובה הבנין ומס' הקומות:

מפלס קומת הכניסה מהככר נקבע בנספח הבינוי בקנ"מ 1:250. מודד ימקם את המבנה ויסמן את הגובה המוחלט של קומת הכניסה. גובה המבנה נקבע בנספח הבינוי בקנ"מ 1:250 - במקרה של שימוש בגג רעפים גובה גג הרעפים יהיה 2.40 מ' מעל הקומה העליונה. במקרה של שימוש בגג שטוח יותר מעקה בנוי בגובה 1.05 מ'.

להלן פירוט מפלסי קומת הכניסה ומפלסי גגות הרעפים, מס' הקומות המותרות, ושטח המבנה המותר:

מס' הבנין	מפלס קומת הכניסה	מפלס גג הרעפים	מס' הקומות המותרות
1	96.50	105.90	2
2	96.50	109.00	3
3	96.50	105.90	* 2 + קומת מחסנים
4	95.80	105.20	** 3 קומות
5	95.50	104.90	*** 3 קומות

* בבנין מס' 3 תותר קומת מחסנים לאורך 28 מ' כפי שמסומן בחתך ד-ד

** בבנין מס' 4 תותר קומה נוספת מתחת למפלס הככר.

*** בבנין מס' 5 מבנה הכניסה יהיה ללא גג רעפים והחלק הדרומי של הבנין ברוחב 6 מ' יהיה ללא גג רעפים.

6. טבלת אחוזי בניה מקסימליים:

מס' הבנין	שטח המגרש	שטח בניה עקרי ב - %	שטח שרונן בקומת הכניסה ב - %	שטח שרות מתחת לקומת הכניסה ב - %	סה"כ
1	1687	90	10	25	125
2	847	105	30		135
3	1665	95	10	35	140
4	703	115	10	20	145
5	828	240		40	280

הערה:

שטח הבניה יחושב מתוך סה"כ שטח המגרש של כל בנין ובנין (שהוא 100%).

7. חלוקה ורישום:

- 7.1 תשריט חלוקה ירוגש ויאושור ע"י מוסדות התכנון בטרם הוצאת היתר.
 7.2 החלקות עליהן יבנו המבנים השוכים יחולקו ויסגמנו עפ"י הוראות התשריט המצורף ובהתאם לטבלה הבאה:

שטח לחניה		שטח למעבר מקורה		שטח פרטי פתוח		שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש מוצע
שטח במ"ר	סימון באות	שטח במ"ר	סימון באות	שטח במ"ר	סימון באות		
104	ח-1	162	פ-א1 פ-ג1	806	פ-ב1	1697	1
—	—	98	פ-א2	335	פ-ב2	1328	* 2
252	ח-א3 ח-ב3	123	פ-א3	572	פ-ב3	1793	3
144	ח-4	58	פ-א4	257	פ-ב4	689	4
—	—	—	—	118	פ-5	1634	** 5

- * הבעלים של מגרש 2 יחויבו בפיתוח השטח הציבורי הפתוח במגרש מס' 8 - 494 מ"ר.
 ** הבעלים של מגרש 5 יחויבו בפיתוח השטח הציבורי הפתוח במגרש מס' 9 - 824 מ"ר.

8. הנחיות תכנון ועיצוב אדריכלי:

8.1. מיקום המבנים:

א. את המבנים יש למקם במערך המסומן. בנספח הבינוי בקנ"מ 1:250 כדי לקבל כיכר עירונית הסגורה מעבריה.

ב. יש לשמור על מרווח הפתיחה אל הנוף - בין בנינים מס' 4 למס' 5 מרווח של 15 מ' ובין בנינים מס' 1 למס' 5 מרווח של 10 מ'.

8.2. **גגות:** גגות הרעפים יהיו בשיפוע של עד 50% ועשויים מרעפי חרס קלויים. הגגות השטוחים ייבנו עם מעקות בנויים עד לגובה 1.05 מ'.

8.3. **גמר:** קומת הכניסה במפלס הככר תבנה מאבן גלילית, ושאר הבנין מעל קומת הכניסה יהיה מטיח אקרילי או אבן גלילית.

8.4. **הככר:** הככר תהיה מרוצפת באבני בטון משתלבות ואבן גלילית בעובי 5 ס"מ בעיבוד משמש.

8.5. **חניה:** באזורי החניה ישולבו שטחים לגינון ולנטיעת עצים בין כל 4-5 מקומות חניה. וכפי שמסומן בנספח הבינוי בגליון מס' 1.

8.6. **מדרכות:** לאורך הכביש הצפוני והכביש המזרחי תהיה המדרכה להולכי רגל בתחום המגרש, ומקומות החניה יחדרו לתחום הכביש. המדרכה הנ"ל תהיה לאורך הבנינים ובמרחק 1.0 מ' מהם. בצמוד לבנינים (בתחום 1.0 מ' הנ"ל) יהיה שטח לגינון.

8.7. המבנים המסחריים:

א. חלונות הראווה בכל מבנה מסחרי יהיו עשויים מפרופיל אלומיניום אחיד וצבועים בצבע אחיד.

ב. השילוט בכל מבנה מסחרי יהיה במסגרת אחידה ויהיה בחזית החנויות הפונה למעבר המקורה להולכי רגל. ולא תותר התקנת שלטים על הקירות החיצוניים של המבנה.

8.8. **קולטי שמש:** בגגות רעפים יותקנו קולטי השמש בצמוד למישור גג הרעפים והדודים יוטחרו בתוך הגג. בגגות שטוחים יבנה מסתור שפועי לקולט השמש ולדוד.

9. הפקעה:

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 לפי סעיפים 187-188.

10. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

11. תשתית:

מיס: הוועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מיס, מתואמות עם תכניות התשתית. ב"ב: כל בנין בשטחה של תכנית זו יחויב להתחבר למערכת הביוב לפי דרישות המועצה ובהתאם לתכניות הביוב והטיפול בשפכים של המועצה המקומית. ניקוז: הוועדה רשאית להורות, כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת התכנית.

12. חניה:

החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה 1983 תשמ"ג והשינויים להם מעת לעת.

13. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים ובקרבת קווי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים כמפורט מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר למבנה.

- קו מתח נמוך - 2 מ'
- קו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'
- קו מתח עליון 110 ק"ו - 8 מ'
- קו מתח עליון 150 ק"ו - 10 מ'.

כמו כן אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת - קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל. קווי התקשורת וקווי המתח הנמוך יהיו תת קרקעיים. קווי מתח גבוה ועליון יהיו עיליים.

14. מתקנים הנדסיים:

תותר הקמת מתקנים הנדסיים בשטח הציבורי הפתוח כחדר טרנפורמציה, ומתקני ב"ב.

15. היתר בניה:

מתן היתרי בניה יותנה בהתחייבות היזם בכל מבנה לפתח את השטח הפרטי הפתוח שבבעלותו על פי תכניות שיוכנו ע"י המועצה המקומית.

16. פנוי אשפה:

הרשות המקומית תחייב כל בניין בהתקנת מיכלי אשפה כנדרש ושהא אחראית על פינוי האשפה.

17. כניסות לנכים:

תובטח כניסה לנכים לבנינים הנותנים שרות לציבור, כבנין המועצה ומרכז תרבות נוער וספורט.

18. התפלגות השטחים על פי ייעודם באחוזים:

שטח ב - %	שמוש הקרקע
9.28	שטח למסחר
10.04	אזור מרכז אזרחי מסחרי
22.81	מבני ציבור
10.69	שטח פרטי פתוח
18.67	שטח ציבורי פתוח
10.17	דרך קיימת או מאושרת
10.21	דרך מוצעת או הרחבת דרך
2.73	מעבר מקורה להולכי רגל
5.38	חניה
100%	סה"כ

20.38

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

26.94
 מנהל מקרקעי ישראל
 מועצה המקומית אלמקסור
 אלמקסור - אלמקסור
 אלמקסור

גודל התכנית: המועצה המקומית ביר אל מכסור
 טל' 04-869584 ת.ד. 401 מיקוד 16825

2.6.94

2.6.94
 מנהל מקרקעי ישראל
 מועצה המקומית אלמקסור
 אלמקסור - אלמקסור
 אלמקסור

מגיש התכנית: המועצה המקומית ביר אל מכסור
 טל' 04-869584 ת.ד. 401 מיקוד 16825

נתן קסל אדריכל
 מס' רשיון 28800
 קק"ל א/59

עורך התכנית: אדריכל קסל נתן

רח' קק"ל 26, קרית טבעון 36000 טלפון 04-833485